



En la Ciudad de México, a nueve de enero de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver en los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble denominado [REDACTED] ubicado en Luz Saviñón, número 732 (setecientos treinta y dos), Colonia del Valle Norte, Demarcación Territorial Benito Juárez, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes: -----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- En fecha veintiocho de agosto de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3591/2018, misma que fue ejecutada el veintinueve del mismo mes y año, por el C. Miguel Ángel Juárez Mora personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El doce de septiembre de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha diecisiete de septiembre de dos mil dieciocho, por el cual se tuvo por reconocida la personalidad del promovente en su carácter de Titular del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, y se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las once horas con treinta minutos del ocho de octubre de dos mil dieciocho, en la cual se hizo constar la incomparecencia del promovente, en la que se desahogaron las pruebas admitidas.-----

1/6

3.- Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes: -----

-----**CONSIDERANDOS**-----

PRIMERO.- La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero y 122 apartado A fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1 y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 8 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Demarcación Territorial Benito Juárez.-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3591/2018

Juárez, así como a las Normas de Zonificación y Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente, lo siguiente: -----

2/6

EN RELACION CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS, OBJETOS, LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS
ME CONSTITUI PLENAMENTE Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SOLICITO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR, ATENDIENDOME [REDACTED] AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. SE OBSERVA UN INMUEBLE QUE CONSTA DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR CON FACHADA COLOR BLANCO Y COMERCIO EN PLANTA BAJA SE OCUPA AREA DE GARAGE COMO AREA COMERCIAL CON [REDACTED] CON ACCESO MEDIANTE DOS PUERTAS VEHICULARES. AL INTERIOR SE ADVIERTEN TRES MESAS PLASTICAS CON BANCOS PARA COMENSALES Y AREA DE ATENCION EN DONDE SE ADVIERTE UNA PARRILLA COMPLETA CON GUISADOS PARA VENTA AL PUBLICO. DICHO ESTABLECIMIENTO ES DIVIDIDO CON LONA PLASTICA EN DONDE SE ADVIERTE DENOMINACION EL SAZON DE CHIO. EN ATENCION AL ALCANCE DE LA PRESENTE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION SE OBSERVA LO SIGUIENTE: 1. EL NUMERO DE NIVELES ES UNICAMENTE PLANTA BAJA 2- EL USO OBSERVADO ES MERCANTIL CON GIRO DE VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS. 3.- A) LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE VISITADO ES DE DIECIOCHO METROS CUADRADOS (18.0 M2). B) LA SUPERFICIE UTILIZADA POR EL INMUEBLE ES DE DIECIOCHO METROS CUADRADOS (18.0 M2) C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE DIECIOCHO METROS CUADRADOS (18.0 M2) CORRESPONDIENTES UNICAMENTE A LA PARTE CON USO MERCANTIL. D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE DOS PUNTO SETENTA METROS LINEALES (2.70 M) E) LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE NO SE OBSERVA AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA RESPECTO DE LA PARTE DOCUMENTAL SE HACE CONSTAR RESPECTO DEL PUNTO A) B) Y C) NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA..

De lo anterior, se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, es de "**VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS**", el cual se desarrolla en una superficie de 18 m2 (dieciocho metros cuadrados), misma que se determinó utilizando como instrumento de medición Telemetro laser digital marca Bosch, hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

De igual manera, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación, lo siguiente: -----

SE REQUIERE AL C. **ROCIO HERNANDEZ QUINTERO** PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA. POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS
NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, sin que sea



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"

Carolina Rodríguez
Calle Nueva España, P. 100
México, D.F. 06000



necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes: -----

"PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACIÓN EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL. Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 151, primer párrafo de la Ley de Amparo, es suficiente que en el acta de la audiencia se señale que se dio lectura a las constancias que obran en autos, para que se entienda que las documentales han quedado relacionadas y recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga mención expresa de cada una de ellas." -----

Ahora bien, de las documentales que fueron exhibidas durante la substanciación del presente procedimiento se advierte la impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con folio BJA VAP2018-09-0300250526 de fecha tres de septiembre de dos mil dieciocho, para el establecimiento objeto del presente procedimiento de verificación; desprendiéndose del propio documento que el Giro Mercantil es de "CAFETERIA O FONDAS- TACOS DE GUISADO", dado de alta ante la Secretaría de Desarrollo Económico del entonces Distrito Federal, (actividades que corresponden a las observadas por el personal especializado en funciones de verificación al momento de la visita de verificación), desprendiéndose en su parte conducente que: "...El establecimiento va a funcionar en un máximo del 20% de la construcción de la vivienda exclusivamente por integrantes de la familia del interesado (artículo 37 de la Ley de Establecimiento Mercantiles del Distrito Federal): (Si) (sic.)...". -----

3/6

Al respecto, el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal establece lo siguiente:-----

La Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal -----

Artículo 37.- Podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto de los señalados en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo.-----

Los establecimientos mercantiles que operen en las condiciones previstas en este artículo, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate.-----

No podrán establecerse en los términos de este artículo, giros mercantiles que requieran para su operación grandes volúmenes de agua como los que presten servicios de lavandería, tintorería, lavado de vehículos, venta y distribución de agua embotellada.-----

La disposición transcrita tiene como finalidad permitir la realización de actividades de intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios distintas de las desarrolladas en establecimientos de impacto zonal y de impacto vecinal así como tampoco las relativas a servicios de hospedaje prestados por hospitales, clínicas médicas, asilos, conventos, internados y seminarios, educación de carácter privado en los niveles preescolar, jardín de niños, básica, bachillerato, técnica y superior, reparaciones mecánicas, hojalatería, pintura, eléctricas, electromecánicas, de lavado y/o engrasado, vestiduras, instalación de alarmas y/o accesorios similares de vehículos automotores, estacionamiento público, alquiler de mesas de billar o líneas para boliche, baños Públicos, masajes y gimnasios, lavandería y tintorería, salones de fiestas infantiles, lavado de vehículos





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3591/2018

ni venta o distribución de agua embotellada, de conformidad con los artículos 2, fracción XIV y 35 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal.

La disposición contenida en el primer párrafo del artículo 37 antes referido, constituye una excepción a la contenida en el primer párrafo del artículo 39 de la misma ley mencionada, la cual establece que: "El Aviso a que se refiere el artículo anterior permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.", por lo que expresamente se dispone en el primero de los artículos mencionados que el funcionamiento de los establecimientos de que se trata no implica la modificación del uso del suelo.

En consideración de lo anterior es innecesario que para el funcionamiento de establecimientos mercantiles en los términos del artículo 37 de la Ley de la materia se requiera el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, dado que es irrelevante para ello el uso de suelo que establezca el programa de desarrollo urbano respectivo." (sic).

4/6

De lo que se concluye que para que el establecimiento objeto del presente procedimiento se encuentre en la hipótesis antes señalada, es necesario que se cumplan —entre otros—, los siguientes requisitos:

- 1.- La superficie destinada para la operación de un establecimiento mercantil dentro de la vivienda no deberá exceder el 20% de la superficie de ésta última.
- 2.- Las actividades desarrolladas deberán ser distintas a las señaladas en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal.
- 3.- Los establecimientos mercantiles que operen en las condiciones previstas en este artículo, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate.
- 4.- No podrán establecerse en los términos de este artículo, giros mercantiles que requieran para su operación grandes volúmenes de agua como los que presten servicios de lavandería, tintorería, lavado de vehículos, venta y distribución de agua embotellada...

Ahora bien, del Acta de Visita de Verificación materia del presente procedimiento se advierte que el Personal Especializado en Funciones de Verificación se constituyó únicamente en el establecimiento ubicado en el área de garage de un inmueble conformado por planta baja y un nivel, por lo que los datos contenidos en el acta de visita de verificación corresponden exclusivamente a la actividad desarrollada, en consecuencia las superficies que fueron recabadas no constituyen un dato preciso para esta autoridad que le permitan efectuar los cálculos aritméticos correspondientes, para determinar el porcentaje que utiliza la actividad desarrollada, respecto de la totalidad del inmueble donde se encuentra el establecimiento visitado, razones por las cuales esta autoridad se encuentra imposibilitada para determinar si la operación del establecimiento mercantil objeto del presente procedimiento se encuentra en la hipótesis señalada en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, o por el contrario si el mismo requiere de Certificado de Uso del Suelo, o si con la operación y funcionamiento del establecimiento visitado se modifican los usos del suelo permitidos conforme a la zonificación aplicable.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3591/2018

En consecuencia y derivado de los razonamientos antes citados con fundamento en el artículo 87 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su numeral 7, se determina poner fin al presente procedimiento al existir imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, es decir, al no contar con los elementos suficientes que permitan dictar resolución fundada y motivada, en la cual se califique el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento y se fijen, en su caso, las responsabilidades que correspondan; así como las sanciones y medidas de seguridad que procedan en los términos y demás disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y su respectivo Reglamento.

Es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente Resolución Administrativa.

SEGUNDO.- Se declara la validez del texto del acta de visita de verificación materia del presente asunto, practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento, por la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 fracción III de la Ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de esta Ciudad.

QUINTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y se comisione a personal especializado en funciones de verificación a efecto de que proceda a la notificación de la presente resolución.

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento de verificación [REDACTED] en el domicilio señalado para oír y recibir todo tipo de notificaciones y documentos el ubicado en [REDACTED]

SEPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/3591/2018, y una vez que cause estado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el





700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3591/2018

Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.-----

OCTAVO.- CÚMPLASE -----

Así lo resolvió la Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

LFS/EA

6/6

